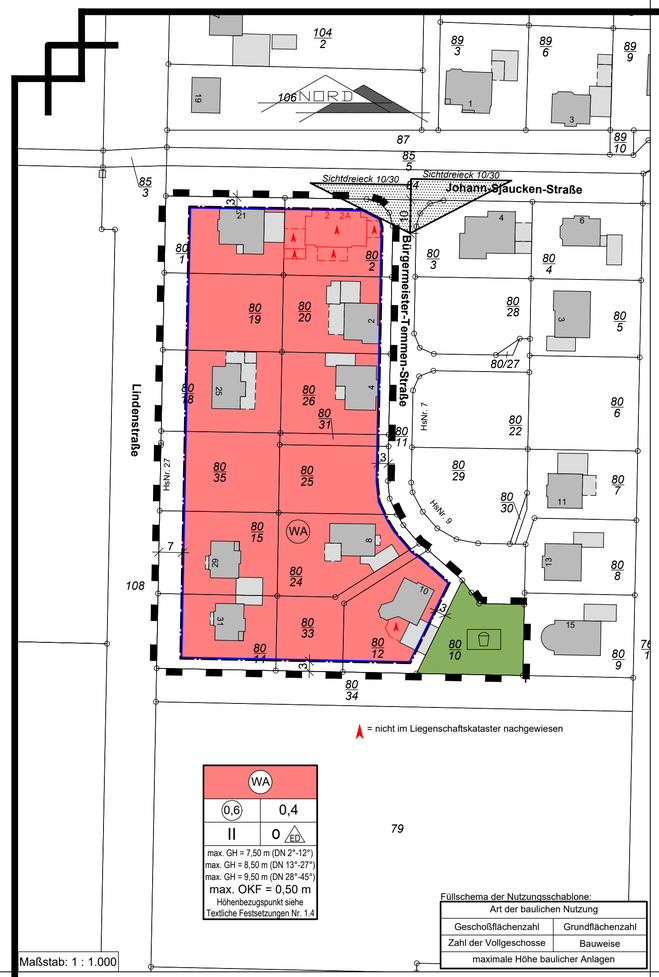


Maßstab: 1 : 1.000

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bestandsangaben

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

20 — Gebäude mit Hausnummer

= nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. GH = 7,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß, bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°
max. GH = 8,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß, bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 13° bis 27°
max. GH = 9,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß, bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° bis 45°
max. OKF = 0,5 m	maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreieck 10/30

Plangröße: 75 cm x 59,4 cm

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig.

1.3 Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossflächenzahl anzurechnen.

1.4 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Der Höhenbezugspunkt zur Festlegung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den o.a. Höhenbezugspunkt um max. 0,5 m überschreiten.

1.5 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximale Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut

- 7,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°;
- 8,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 13° bis 27°;
- 9,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° bis 45°

nicht überschreiten.

1.6 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist bei Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhaushälften auf maximal eine und bei Reihenhäusern (selbstständiger Gebäudeteil in den Hausgruppen) auf maximal eine begrenzt.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den Baugrundstücken ist jeweils 10 % der Hausgartenflächen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen. Bei Abgang ist dieser zu entsprechend zu ersetzen.

Bäume 1. Ordnung:		Bäume 2. Ordnung:	
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Hänge-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur	Eberesche	Sorbus aucuparia
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Zitter-Pappel	Populus tremula

Sträucher	
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Faulbaum	Frangula alnus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Brombeere	Rubus fruticosus
Ginster	Cytisus scoparius
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hunds-Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa

1.9 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung treten der Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I", 1.Änderung (rechtskräftig seit dem 31.07.2012) sowie der Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I", 2. Änderung (rechtswirksam seit dem 15.07.2019) in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

2.1 Dachneigung

- Mindestdachneigung: 2°
- Maximale Dachneigung: 45°

Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m

eingehalten wird.

Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
3. Von der K 147 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
5. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
6. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
7. Artenschutz: Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sustrum diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Lindenstraße I", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am 06.08.2021 als Satzung beschlossen.

Sustrum, den 24.08.2021 -LS- gez. Heinz-Hermann Hoppe
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 27.05.2021 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Lindenstraße I", 3. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sustrum, den 24.08.2021 -LS- gez. Heinz-Hermann Hoppe
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2021

Planunterlage erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 210704

Gemarkung: Sustrum **Flur:** 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.05.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 23.08.2021 -LS- ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Haarmann
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Lindenstraße I", 3. Änderung wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 09.08.2021 gez. Thomas Honnigfort

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Lindenstraße I", 3. Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 22.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Sustrum, den 24.08.2021 -LS- gez. Heinz-Hermann Hoppe
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 06.08.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 17 "Lindenstraße I", 3. Änderung, und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Sustrum, den 24.08.2021 -LS- gez. Heinz-Hermann Hoppe
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Lindenstraße I", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2021 im Amtsblatt Nr. 19/2021 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 17 "Lindenstraße I", 3. Änderung ist damit am 31.08.2021 rechtsverbindlich geworden.

Sustrum, den 02.09.2021 -LS- gez. Heinz-Hermann Hoppe
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Lindenstraße I", 3. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 17 "Lindenstraße I", 3. Änderung nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Sustrum, den _____
Bürgermeister

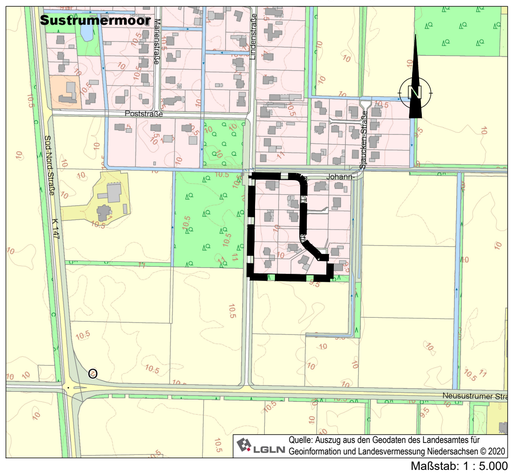
Gemeinde Sustrum

Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 17

"Lindenstraße I", 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Maßstab: 1 : 5.000

- Abschrift -

Stand: 06.08.2021

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung ▪ Erschließungsplanung ▪ Landschaftsplanung
Freiraumplanung ▪ Projektmanagement